



Beschlussvorlage 2021/113	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	15.04.2021	öffentlich

Neubau Baubetriebshof Bauabschnitt 2 & 3 - Sachstandsbericht -

Beschlussvorschlag:

1. Die Entwurfsplanung Bauabschnitt 2 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Vorentwurfsplanung Bauabschnitt 3 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

Projekthergang - Überblick

Das Gesamtbauvorhaben besteht aus zwei betrieblichen Einheiten – dem Bodenzwischenlager (Bauabschnitt 1) und dem eigentlichen Baubetriebshof (Bauabschnitt 2) mit Schüttgutlager (Bauabschnitt 3).

Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 19.04.2018 und dem Beschluss des Bauausschusses vom 18.10.2018 wurde der Vorentwurf für den neuen Baubetriebshof mit Schüttgutlager anerkannt und zur Entwurfsplanung freigegeben. Eine Bauabschnittsbildung war zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung noch nicht vorgesehen.

Erst mit den Beschlüssen des Stadtrates vom 20.02.2020 und 22.07.2020 zur Errichtung eines Bodenzwischenlagers (BA 1) vorweg zum Baubetriebshof wurde das Projekt in Bauabschnitte geteilt. Das Bodenzwischenlager sollte dabei auf der ursprünglichen Fläche des Schüttgutlagers gebaut werden.

Der Baubetriebshof mit Betriebsgebäude, Fahrzeughalle und Streusalzsilos (BA 2) blieb in den Grundzügen des Vorentwurfs erhalten. Jedoch wurde im Stadtrat am 21.07.2020 (SV 2020/253) der Beschluss gefasst, die Unterbringung der städtischen Tiefbauabteilung im Betriebsgebäude zu prüfen. Die damit verbundene Aufweitung des Verwaltungsbereichs wurde dem Bauausschuss am 12.11.2020 (SV 2020/384) als Sachstandsbericht vorgestellt.

Mit der Rückführung der Grünsammelstelle in den Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes und dessen örtlichen Verlagerung wurde im Stadtrat am 19.11.2020 (SV 2020/384) der Beschluss zur Verortung des Schüttgutlagers auf dem Gelände der Grünsammelstellen gefasst, ein Teil der Fläche der Feuerwehr als Übungsbereich zugeordnet (BA 3). Darüber hinaus wurden die Leistungsphasen 3 und 4 für diesen Bauabschnitt freigegeben. Weiter wurde beschlossen, dass die Entwurfsplanung des Bauabschnitts 2 und 3 dem Stadtrat unter Zusammenstellung der Kosten zum Zwecke des Umsetzungsbeschlusses erneut vorzulegen ist.

Die Kosten für das Gesamtbauvorhaben (Planung und Bau) nach Kostenstand KW 15 betragen 23,5 Mio. €.

Sachstand BA 1

Baugenehmigung

Der Antrag zur Errichtung eines Bodenzwischenlagers nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wurde per Bescheid vom 03.03.2021 genehmigt.

Leistungserbringung Bauhof

Gemäß Beschluss des Stadtrats vom 20.07.2020 (SV 2020/235) sollten umfangreich Leistungen durch den städtischen Baubetriebshof erbracht werden. Hierzu wurden vorab Leistungsverzeichnisse aufgestellt und eine Kostenkalkulation durch die Baubetriebshofleitung erstellt. Auf dieser Basis wurde der Bauhof für die Erdbauarbeiten und Kanalarbeiten beauftragt.



Gemäß der Kostenkalkulation sind in den Eigenleistungsanteilen Einsparungen in einer Größenordnung von 15% bis 20% möglich.

Änderung Umbau Querungshilfe

Die Kostenberechnung, die dem Stadtrat am 22.7.2020 vorgelegt wurde (Sitzungsvorlage 2020/235) enthielt Kosten für den Umbau der Querungshilfe im Kreuzungsbereich zur Verlängerung der Abbiegespur für Sattelzüge von der Staatsstraße aus Richtung Osten kommend in Höhe von 95.200 €, welche sich aus einer Vorabanfrage beim Staatlichen Bauamt ergab.

Entsprechend des Bescheides zum Antrag auf Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Querungshilfe jedoch nunmehr nach den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) umzubauen, was neben der Verlängerung der Abbiegespur auch eine Verbreiterung der Querungshilfe und der Straßenbreiten zur Folge hat. Die Kostenberechnung für den Umbau der Querungshilfe nach RAL beträgt 236.596 €

Es ergeben sich daher diesbezüglich Mehrkosten gegenüber der Kostenberechnung in Höhe von 141.396 € zzgl. Nebenkosten.

Kosten

Die Mittel für den BA 1 wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 21.1.2021 (Vorlage 2020/452) zur Bewirtschaftung freigegeben. Zusammen mit den Haushaltsresten sind damit die Kosten für den Bauabschnitt 1 gedeckt.

Die geänderte Planung für den Umbau der Querungshilfe führt in Bezug auf die Gesamtkosten von BA 1 aber nach heutigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht zu einer Kostensteigerung, da durch die Beauftragung des Bauhofes Einsparungen gegenüber der Kostenberechnung zu erwarten sind. Sollte diesbezüglich die Beschlusslage anzupassen sein, wird dies zeitnah erfolgen.

Terminplan

Der Bauablauf liegt im Plan, d.h. die Fertigstellung ist im ersten Quartal 2022 zu erwarten.

Sachstand BA 2 & 3

Entwurfsplanung Bauabschnitt 2, Vorentwurfsplanung BA 3, Kosten und Mittelabfluss

Siehe Anlagen

➔ Beschlusslage Planungsstand BA 2:

Freigabe der Leistungsphasen 3 und 4 HOAI gem. Beschluss des Stadtrates vom 18.10.2018 (SV 2018/346)



Ergänzung Tiefbauabteilung gem. Beschluss des Stadtrates vom 21.7.2020, SV 2020/253)

- ➔ Beschlusslage Planungsstand BA 3:
Freigabe der Leistungsphasen 1-4 HOAI gem. Beschluss des Stadtrates vom 19.11.2020 (SV 2020/384)

Planungsstand BA 2 – Betriebsgebäude (Umplanung Verwaltungsbereich)

Die vorliegende Entwurfsplanung beinhaltet die räumliche Zusammenführung der Abteilungen Bauhof und Tiefbau in einem Gebäude. Die Beschreibung und Umsetzung der Planungsanforderung war Gegenstand eines Sachstandsberichtes im Bauausschuss am 12.11.2020 (SV 2020/382).

Die Entwurfsplanung des Architekten wird derzeit noch von den Fachplanern TGA und tragwerksplanerisch nachgeführt. Die Zahlen waren zum Ausschuss angefordert, wurden aber nicht rechtzeitig zur Ladung beigebracht. Die zusätzlichen Kosten werden auf ca. 300.000 € geschätzt, zzgl. eines Nebenkostenanteils. Darin enthalten sind auch Kosten für den Einbau von Podesten für zusätzliche Lagerfläche in der Bestandshalle, die benötigt wird, da durch die Integrierung der Tiefbauabteilung Lagerfläche im Betriebsgebäude entfällt.

Planungsstand - Schüttgutlager (BA 3)

Die Vorplanung (Anlage 3) erklärt die Zonierung der Fläche. Eine zentrale Hofffläche dient der Anordnung von Schüttgutboxen. Die Boxen sind in zwei Riegeln als variables System geplant (z.B. Legio-Blöcke). Die Zone zwischen den Riegeln ist Rangierfläche und außerhalb der Betriebszeit Übungszone für die FFW-Friedberg. Für die FFW-Übungen ist auch eine Fläche zur Errichtung eines Übungsturms ausgewiesen.

Da das Gelände hin zur Wertstoffsammelstelle um etwa 2m abfällt, ist in den Kosten eine entsprechende Auffüllung zur Errichtung einer ebenen Hofffläche enthalten.

Eine Versickerungsuntersuchung hat ergeben, dass eine Ableitung des Regenwassers erforderlich wird. Die Planung erfolgt nach dem gleichen Muster wie in den Bauabschnitten 1 und 2. Oberflächiges Wasser wird über eine Sedimentationsanlage in das südliche Rückhaltebecken geleitet und in weiterer Folge in einer Versickerungsanlage im Stundsaulweg mündet. Für die Entwässerung ist vorliegend ein Grobkostenansatz von 300.000 € gewählt, der sich aus den Kosten von BA 1 ableitet.

Das Schüttgutlager könnte durch den städtischen Bauhof in Eigenleistung errichtet werden.

Planungsstand – Versickerung Regenwasser

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt über eine Versickerung auf einem öffentlichen Weg. Die Versickerungsanlage befindet sich im Stundsaulweg, etwa 400 m östlich vom



Baubetriebshofgelände. Da das Gelände zwischen dem Baubetriebshof und dem Versickerungsort ansteigt, muss das Wasser gepumpt werden.

Es wird derzeit geprüft, ob die Ausführung eines Freispiegelkanals im Rohrvortrieb technisch machbar ist, also einer Lösung ohne Pumpen. Hierfür wird ein eigenes Baugrundgutachten benötigt. Die Kostenschätzung enthält einen entsprechenden Ansatz für den Rohrvortrieb und die Untersuchungen.

Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf

Mehrungen:

- + extensive Dachbegrünung auf Betriebsgebäude (Beschluss des Stadtrates vom 22.7.2020, SV 2020/235, Ziffer 2.)
- + Wärmeversorgung über Hackschnitzelheizung anstelle Gas
- + PV-Anlage für Eigenbedarf (Beschluss des Stadtrates vom 22.7.2020, SV 2020/235, Ziffer 3. - Ergänzung beschlossen)
- + Flächendrainage (aufgrund von Hangwasserproblematik)
- + Umbau Querungshilfe in der Münchner Straße (Auflage Bescheid, siehe oben)
- + Kostensteigerung Entsorgung Erdaushub (Massenmehrung u.a. wegen Flächendrainage)
- + externe Projektsteuerung (analog Wittelsbacher Schloss)

Minderungen:

- Reduzierung des Ausbaustandards/ Haustechnikstandards in der Fahrzeughalle (entspr. Beschluss des Stadtrates vom 18.10.2018, SV 2018/346, Ziffer 4.)
- Wegfall der südlichen Auffahrtrampe (wurde obsolet)

Erforderliche Beschlüsse und mögliche Terminalschiene

Unter der Voraussetzung, dass der Stadtrat die entsprechenden Mittel freigibt und für den BA 2 und 3 die Leistungsphasen 5-7 (Umsetzungsbeschlüsse) erfolgen, sähe der Zeitplan wie folgt aus:

Die Planung für den Bauabschnitt 2 & 3 könnte im September 2021 eingereicht werden. Der Baubeginn erfolgte ein Jahr später, in Quartal 3 2022. Es wäre vorgesehen, den Erdbau mit den Kanalarbeiten für die Bauabschnitte 2&3 zeitgleich auszuführen. Das Schüttgutlager wäre dann in Quartal 2 2023 fertiggestellt und könnte unmittelbar in Betrieb gehen. Die Gesamtbaumaßnahme würde mit BA 2 Ende 2024 ihren Abschluss finden.

Anlagen:

1. Entwurfsplanung Schuller & Tham



2. Baubeschreibung/ Erläuterungsbericht BA 2
3. Gesamtlageplan Landschaftsarchitekt Eger
4. Kostenberechnung BA1 & 2, Kostenschätzung BA 3
5. Gesamtprojektkosten & Mittelabflussplan – wird nachgereicht